

AG_GERICHTE AGVE 2019 59 vom 27. März 2019

AG Gerichte, 2019-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_gerichte_AGVE_2019_59

FR: AG_GERICHTE AGVE 2019 59 du 27 mars 2019

IT: AG_GERICHTE AGVE 2019 59 del 27 marzo 2019

Regeste

59 Zonenwidrige Pensionspferdehaltung in der Landwirtschaftszone Sistierung des Beschwerdeverfahrens Nachträgliches Baubewilligungsverfahren für seit Langem bestehen Beschränkung der hobbymässigen Pferdehaltung auf vier Tiere in Rückbau nicht bewilligungsfähiger Bauten und Anlagen

Erwägungen

E. 1

Sistierungsantrag

E. 1.1

Der Beschwerdeführer beantragt in der Beschwerdeschrift vom

E. 1.2

Die Sistierung eines Beschwerdeverfahrens ist im Verwaltungs- rechtspflegegesetz nicht geregelt. Verlangt wird von der mit der In- struktion betrauten Person lediglich eine effiziente Durchführung des Verfahrens (§ 47 Abs. 1 VRPG). Eine Sistierung muss deshalb durch zureichende Gründe gerechtfertigt sein, andernfalls läge eine mit dem Beschleunigungsgebot gemäss Art. 29 Abs. 1 BV nicht zu ver- einbarende Rechtsverzögerung vor (vgl. BGE 134 IV 43, Erw. 2.3). Eine Sistierung ausnahmsweise rechtfertigen können insbesondere Zweckmässigkeitsüberlegungen und prozessökonomische Gründe, wie etwa die Hängigkeit eines anderen Verfahrens, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist (vgl. BGE 130 V 90, Erw. 5; 123 II 1, Erw. 2/b; 122 II 211, Erw. 3/e). Die rechtsanwendende Behörde hat somit einerseits die Notwendigkeit, innerhalb einer angemesse- nen Frist zu entscheiden, und andererseits das Risiko von wider- sprüchlichen Entscheiden beziehungsweise andere Gründe der Zweckmässigkeit gegeneinander abzuwägen, wobei nach der Recht- sprechung des Bundesgerichts das verfassungsmässige Beschleuni- gungsgebot in der Regel stärker zu gewichten ist und die Ver- fahrenssistierung daher die Ausnahme bleiben muss (vgl. BGE 135 III 127, Erw. 3.4; 130 V 90, Erw. 5; 119 II 386, Erw. 1/b). Wenig problematisch ist die Sistierung, wenn alle Verfahrensbeteiligten zu- 2019 Verwaltungsbehörden 360 stimmen und die zuständige Behörde damit ebenfalls einverstanden ist. Andernfalls ist ein derartiges Begehren unter Abwägung aller da- für und dagegen sprechenden Interessen zu beurteilen, wobei der Be- hörde ein relativ grosser Ermessensspielraum zukommt (Bundesver- waltungsgerichtsurteil A-3924/2012 vom 18. Februar 2013, Erw. 3.4). Gegen eine Sistierung lässt sich regelmässig die damit verbundene Verlängerung der Verfahrensdauer anführen, die privaten oder öffentlichen Interessen zuwiderlaufen kann (vgl. AGVE 1999, S. 145 f. mit Hinweisen). Diese Anliegen verlangen, dass über die Rechtmässigkeit und den allfälligen Rückbau von ohne Baubewilligung erstellten Bauten beförderlich entschieden

wird. Eine sich in naher Zukunft abzeichnende Rechtsänderung, welche die nachträgliche Bewilligung erlaubt, kann zwar Anlass für eine Verfahrenssistierung sein. Die neuen Vorschriften müssen aber beschlossen oder zumindest aufgelegt worden sein, um eine Sistierung zu rechtfertigen. Vage Aussichten auf eine Rechtsänderung genügen nicht. Ebenso wenig darf sistiert werden, wenn eine Rechtsänderung zwar beabsichtigt, ihr Inhalt aber noch unbestimmt ist (zum Ganzen: VGE vom 30. März 2012, WBE.2011.156, S. 6 mit Hinweisen; VGE vom 16. September 2013, WBE.2012.36, Erw. I./4.2, S. 6).

E. 1.3

Der Beschwerdeführer hat seinen Sistierungsantrag in der Beschwerdeschrift vom 2. Juli 2018 damit begründet, er und seine Frau planten einen Betriebszusammenschluss mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe der Schwiegereltern des Beschwerdeführers. Es liege dann keine zonenwidrige Freizeit-Landwirtschaft mehr vor, sondern eine zonenkonforme Pferdehaltung auf einem landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb. Ferner würden derzeit die Nutzungsplanungen in den Gemeinden Z. und O. revidiert. Er habe in beiden Gemeinden den Antrag gestellt, es sei eine Spezialzone für die Pferdehaltung zu schaffen, damit sein Betrieb erhalten werden könne. Mit Eingabe vom 5. November 2018 machte er zusätzlich geltend, er erwäge den Verkauf des Betriebs an die Schwiegereltern E. und P. H., die in M. ein landwirtschaftliches Gewerbe führten. Nach der Zusammenführung der beiden Betriebe werde seine Ehefrau U. H. den vereinigten Betrieb führen. Die strittigen Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung befinden sich auf den Parzellen 1326 und 3441 in Z. sowie auf den Parzellen 1756, 1757 und 4188 im angrenzenden O. Sämtliche Parzellen sind ausserhalb der Bauzonen in der Landwirtschaftszone gelegen. Die Parzellen 1756, 1757 und 4188 sind überdies mit einer Landschaftsschutzzone überlagert, in welcher Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen grundsätzlich verboten sind. Ein engerer Hofbereich ist zwar mit einem sogenannten Siedlungsei von dieser Landschaftsschutzzone ausgenommen. Davon können jedoch nur betriebsnotwendige Bauten für die Landwirtschaft profitieren. Der Beschwerdeführer führt anerkanntermassen keinen Landwirtschaftsbetrieb, seine Pferdehaltung ist in der Landwirtschaftszone zonenwidrig. Gemäss Darstellung des Beschwerdeführers wurde die landwirtschaftliche Tätigkeit im Jahre 1998 aufgegeben. Er argumentiert heute einerseits mit dem Besitzstandsschutz und andererseits damit, die Pferdehaltung könne durch einen Betriebszusammenschluss mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder durch Schaffung einer Spezialzone für die Pferdehaltung zonenkonform und damit legalisiert werden. Die Landwirtschaft Aargau DFR hat in ihrer Stellungnahme vom 17. August 2018 ausgeführt, der in Aussicht gestellte Betriebszusammenschluss sei nicht geeignet, die Voraussetzungen für die nachträgliche Bewilligung der ohne Baubewilligung erstellten Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung zu schaffen. Gemäss Art. 10 L BV gilt als Betriebsgemeinschaft der Zusammenschluss von zwei oder mehr Betrieben zu einem einzigen Betrieb, wenn: a. die Zusammenarbeit in einem schriftlichen Vertrag geregelt ist; b. die Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen die Betriebsgemeinschaft gemeinsam auf eigene Rechnung und Gefahr führen und damit das Geschäftsrisiko tragen; c. die Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen der beteiligten Betriebe für die Betriebsgemeinschaft tätig sind und nicht mehr als 75 Prozent ausserhalb der Betriebsgemeinschaft arbeiten; 2019 Verwaltungsbehörden 362 d. die Betriebszentren der beteiligten Betriebe innerhalb einer Fahrdistanz von höchstens 15 km liegen; und e. jeder der beteiligten Betriebe vor dem Zusammenschluss einen Mindestarbeitsbedarf von 0,20 SAK erreicht. Ein Betriebszusammenschluss zur Betriebsgemeinschaft scheidet nach der

Beurteilung der Landwirtschaft Aargau DFR als kantonale Fachstelle vorliegend schon daran, dass es sich beim bestehenden Pferdehaltungsbetrieb des Beschwerdeführers nicht um einen Betrieb im Sinne der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung handelt und er von der Landwirtschaft Aargau DFR nicht als Landwirtschaftsbetrieb anerkannt ist. Zusätzlich sind auch noch die vorstehenden Kriterien c und e von Art. 10 LBV nicht erfüllt. Der Beschwerdeführer hat darauf argumentiert, er wolle den Pferdehaltungsbetrieb an die Schwiegereltern verkaufen, die zwar ein landwirtschaftliches Gewerbe besässen, den Betrieb aber altershalber nicht selbst führen würden, da sie 1939 beziehungsweise 1941 geboren seien. Die Führung des Betriebs würde seine 1970 geborene Ehefrau übernehmen. Heute sind sämtliche Gebäude und Anlagen des Pferdehaltungsbetriebs ausser dem Wohnhaus verpachtet (vgl. ...). Noch am 5. November 2018 hat der Rechtsanwalt des Beschwerdeführers berichtet, der Verkauf solle bis Ende 2018 umgesetzt sein. Bestehende Pachtverträge müssten aber teilweise aufgelöst und neu abgeschlossen werden. Die umfangreichen Arbeiten benötigten Zeit, würden aber bei ambitionierter Vorgehensweise voraussichtlich bis Mitte 2019 abgeschlossen sein. Allenfalls müsste die Sistierung eben bis zum Abschluss der Arbeiten verlängert werden. Gleichzeitig macht der Beschwerdeführer aber geltend, ein Kaufvertrag sei bereits im Jahre 2016 entworfen worden. Dass dieser auch im Januar 2019 noch nicht unterzeichnet war, spricht nicht für eine ambitionöse Weiterverfolgung des Projekts zur Legalisierung der Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone. Die von den beteiligten Gemeinden erstellte Chronologie der Ereignisse auf dem Betrieb an der X-gasse zeigt, dass es der Beschwerdeführer trotz regelmässiger behördlicher Mahnung seit dem Jahre 2003 nicht zustande brachte, den Pferdehaltungsbetrieb auf eine rechtlich korrekte Basis zu stellen. Statt ein Baugesuch auszuarbeiten und einzureichen, in welchem die noch 2019 Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht 363 nicht bewilligten Bauten und Anlagen gehörig koloriert sind, hat er laufend ohne Baubewilligung weitere Bauten errichtet und die Behörden mit Versprechungen hingehalten. Zwar hat der Beschwerdeführer nun am 22. März 2019 einen vom 22. Februar 2019 datierenden Kaufvertrag eingereicht, wonach nicht die Schwiegereltern seine Parzellen erwerben, sondern seine Frau insgesamt sechs Parzellen ihrer Mutter. Zudem wurde offenbar ein Rückkaufsrecht begründet, wodurch der Kauf wieder rückgängig gemacht werden könnte. Die von der Landwirtschaft Aargau DFR aufgezeigten Hindernisse für eine Bewilligung der strittigen Bauten werden damit aber in absehbarer Zeit nicht beseitigt. Es bestehen keine zwei landwirtschaftlichen Betriebe, welche zusammengeschlossen werden könnten. Die Ehefrau des Beschwerdeführers, welche bisher nicht einmal den Pensionspferdebetrieb geführt hat, müsste das landwirtschaftliche Gewerbe und den Pensionspferdestall selber und auf eigene Rechnung und Gefahr betreiben. Dazu müssten zuerst einmal die bestehenden Pachtverträge gekündigt werden und es wäre auch in diesem Fall noch offen, ob überhaupt zusätzliche Bauten bewilligungsfähig wären. Unter diesen Umständen ist nicht davon auszugehen, dass die strittigen Bauten in naher Zukunft mit erheblicher Wahrscheinlichkeit bewilligungsfähig werden könnten. Unwahrscheinlich scheint auch, dass der Pferdehaltungsbetrieb innert nützlicher Frist durch eine andere Zonierung legalisiert werden kann. Der Beschwerdeführer hat den betroffenen Gemeinden Z. und O. zwar die Schaffung einer Spezialzone für die Pferdehaltung beantragt. Der Gemeinderat O. hat allerdings mit Protokollauszug vom 20. August 2018 berichtet, der aktuelle Entwurf des Kulturlandplans sehe im Bereich der Parzellen des Beschwerdeführers keine Änderung vor. Die Planungskommission sei zurzeit daran, die grosse Anzahl der Mitwirkungsbegehren sowie

die Anträge des Beschwerdeführers zuhanden des Gemeinderats zu bearbeiten. Konkrete Angaben zum Ausgang der Prüfung könnten noch nicht gemacht werden. Ähnlich hat sich auch der Stadtrat Z. in seiner Stellungnahme vom

E. 2

Juli 2018, das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren, bis der Betriebszusammenschluss mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe der Schwiegereltern des Beschwerdeführers vollzogen werden konnte beziehungsweise bis die aktuell laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Z. beziehungsweise in der Gemeinde O. rechtskräftig abgeschlossen ist. Mit Eingabe vom 5. November 2018 hat er beantragt, das Verfahren einstweilen zumindest bis zum 30. Juni 2019 zu sistieren. Das Ziel eines Betriebszusammenschlusses bis Mitte 2019 sei allerdings ambitiös.

E. 5

September 2018 geäussert. Die Stadt Z. hat die vom Beschwerdeführer beantragte Neuzonierung seiner Parzellen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur laufenden Zonenplanrevision abgelehnt. 2019 Verwaltungsbehörden 364 Der Stadtrat ist zwar je nach Ausgang der laufenden Abklärungen bereit, seine seinerzeitigen raumplanerischen Beschlüsse in Wiedererwägung zu ziehen. Eine Umsetzung würde aber erst in einem nachgelagerten Teilrevisionsverfahren der Nutzungsplanung erfolgen. Im heutigen Zeitpunkt kann also keine Rede davon sein, eine Revision der Nutzungsplanung, welche den Pferdehaltungsbetrieb zonenkonform macht, sei von den Gemeinden bereits beschlossen oder zumindest aufgelegt. Es besteht bloss die Hoffnung des Beschwerdeführers, dass künftig eine Revision zu seinen Gunsten erfolgt. Der Inhalt einer allfälligen Revision ist aber noch unbestimmt und damit ist ebenso offen, ob und allenfalls in welchem Umfang die strittigen Bauten und Anlagen davon profitieren könnten. Unbestimmt ist auch, bis wann eine allfällige Revision der Nutzungsplanung zu Gunsten des Beschwerdeführers abgeschlossen werden könnte. Dass dies in naher Zukunft der Fall sein wird, kann aufgrund der Aussagen der beiden Gemeinderäte ausgeschlossen werden. Jedenfalls sind die vom Verwaltungsgericht für eine Sistierung des Beschwerdeverfahrens vorausgesetzten Bedingungen heute klar nicht erfüllt. Das Sistierungsbegehren des Beschwerdeführers ist daher abzuweisen. 2. (...) 3. Bewilligungsfähigkeit 3.1 Die vom Beschwerdeführer ohne Baubewilligung erstellten Bauten und Anlagen befinden sich auf den Parzellen 1326 und 3441 in Z. sowie auf den Parzellen 1756, 1757 und 4188 in O., welche alle in der Landwirtschaftszone liegen. Die Parzellen in O. sind überdies mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Bei allen Hoch- und Tiefbauten beziehungsweise Anlagen handelt es sich um künstlich hergestellte und mit dem Boden fest verbundene Objekte im Sinne von § 6 Abs. 1 lit. a BauG, mithin um Bauten, welche gemäss § 59 Abs. 1 BauG unbestrittenermassen einer Baubewilligung bedürfen. Dies ergibt sich bereits aus Art. 22 Abs. 1 RPG. Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Eine Erschliessung ist vorliegend vorhanden, strittig ist jedoch 2019 Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht 365 die Vereinbarkeit der Bauten und Anlagen sowie ihrer Nutzung mit der Zonierung der Parzellen. In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Der Beschwerdeführer führt jedoch keinen Landwirtschafts- oder Gartenbaubetrieb. Es handelt sich gemäss der Landwirtschaft Aargau DFR um einen Betrieb, welcher die

landwirtschaftliche Tätigkeit vor langer Zeit eingestellt hat. Eine gewinn- oder ertragsorientierte, bodenabhängige landwirtschaftliche Produktion findet nicht statt. Die Liegenschaft ist deshalb als zonenfremd einzustufen (vgl. ...). Neue Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden nötig sind, werden nur auf einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht als zonenkonform bewilligt, wenn dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt (Art. 16abis Abs. 1 RPG). Nachdem der Beschwerdeführer kein landwirtschaftliches Gewerbe, ja nicht einmal einen Landwirtschaftsbetrieb führt, können ihm gestützt auf Art. 16abis RPG keine Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden. Offen steht ihm lediglich die hobbymässige Pferdehaltung in bestehenden altrechtlichen Bauten. Gemäss Art. 24e Abs. 1 RPG werden Bewohnern und Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute bauliche Massnahmen in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind, für die hobbymässige Tierhaltung bewilligt. Ferner sind für diese Tiere Aussenanlagen bewilligungsfähig, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind (Art. 24e Abs. 2 RPG). Gemeint sind Allwetterausläufe, nicht aber Reitplätze. Wenn R. S., der heute nicht in einer nahegelegenen Wohnbaute, sondern an der rund 3 km entfernten S.-trasse in Z. wohnt, an der X-gasse in Z. Wohnsitz nimmt, können ihm also der Einbau von Pferdeboxen in den Ökonomietrakt des altrechtlichen, vor 1972 erbauten ehemaligen Landwirtschaftsgebäudes an der X-gasse für die hobbymässige Haltung von vier eigenen Pferden bewilligt werden. Der angefochtene Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen BVU (...) gesteht 2019 Verwaltungsbehörden 366 dem Beschwerdeführer denn auch in Erwägung 2.2 grundsätzlich den Einbau von vier Boxen in das bestehende Ökonomiegebäude für die Haltung von vier Pferden sowie eine maximal 160 m² grosse Allwetterauslauffläche unmittelbar angrenzend an das Stallgebäude als bewilligungsfähig zu. Im Interesse einer tierfreundlichen Haltung erlaubt sie damit etwas mehr als die 36 m² pro Pferd, welche die Wegleitung Pferd und Raumplanung, Version 2015, des Bundesamtes für Raumentwicklung beziehungsweise die Tierschutzverordnung für Equiden mit einer Widerristhöhe von über 175 cm vorsieht (vgl. Tabelle 7 des Anhangs 1 TSchV; Art. 34b Abs. 3 RPV). Weitergehende Bauten und Anlagen für die hobbymässige Pferdehaltung beziehungsweise für die Freizeit-Landwirtschaft, das heisst Allwetterausläufe für mehr als vier Pferde, Reitplätze, Springgärten, Unterstände, Weidezelte usw., sind jedoch nicht bewilligungsfähig (vgl. Art. 24e RPG, Art. 34 Abs. 5 RPV).

3.2 Der Beschwerdeführer beanstandet diese Limitierung auf vier hobbymässig gehaltene Tiere. Er ist der Meinung, für diese Limitierung gebe es im eidgenössischen Raumplanungsrecht keine Grundlage. Zudem seien schon vor 1998 mindestens sieben bis rund zehn Pferde auf dem Betrieb des Beschwerdeführers eingestellt gewesen und von Selbstbewirtschaftern versorgt worden. Diese Anzahl Pferde und die dafür erforderlichen beziehungsweise damals vorhandenen Bauten seien besitzstandsgeschützt. Die gemäss Art. 24e RPG zulässige hobbymässige Tierhaltung in nicht mehr landwirtschaftlich genutzten unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen setzt voraus, dass der Tierhalter oder die Tierhalterin in einer nahegelegenen Wohnbaute wohnt und die Tiere von dort aus betreut. Bezüglich der Anzahl Pferde, die maximal hobbymässig gehalten werden dürfen, hat das Verwaltungsgericht erwogen (Urteil des Verwaltungsgerichts, WBE.2016.404, vom 5. Mai 2017 i.S. M.S., Erw. II. 5.3.2): Gemäss Art. 42b Abs. 3 RPV dürfen nur so viele Tiere gehalten werden, wie die Hobbytierhalter selber betreuen können. Damit wird die zulässige Anzahl Tiere beschränkt.

Die Beschränkung ergibt sich aus dem Umstand, dass die Pferdehaltung durch die Bewohner 2019 Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht 367 der nahe gelegenen Wohnbaute erfolgen muss. Der Aufwand für Pflege und Betreuung der Tiere muss durch die Bewohner eigenhändig bewältigt werden können. Bei der hobby-mässigen Tierhaltung, die nicht auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet ist, sondern aus Liebhaberei ausgeübt wird und der Freizeitgestaltung dient, bilden somit vier Pferde die Obergrenze (vgl. zum Ganzen: Wegleitung 'Pferd und Raumplanung', Aktualisierte Version 2015, des Bundesamts für Raumentwicklung, ARE/Wegleitung, S. 15 f.). Werden also mehr als vier Pferde gehalten, ist davon auszugehen, dass diese gegen Entgelt Dritten zur Verfügung gestellt werden, womit eine gewerbliche Pferdehaltung vorliegt, welche den Rahmen von Art. 24e RPG sprengt. Das Bundesgericht hat diese ständige kantonale Praxis wie folgt bestätigt (Urteil 1C_347/2017 vom 23. März 2018 i.S. M.S., Erw. 4.4.1): Der Beschwerdeführerin ist zuzustimmen, dass sich aus Art. 42b Abs. 3 RPV und aus der Wegleitung des ARE Pferd und Raumplanung keine fixe Obergrenze von vier Pferden ergibt. Indes erscheint diese von den Vorinstanzen vorliegend angenommene Beschränkung der hobby-mässigen Haltung auf vier Tiere in Abgrenzung zu der auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichteten gewerblichen Pferdehaltung durchaus sachgerecht und innerhalb des Ermessensspielraums der kommunalen und kantonalen Behörden liegend. Das Bundesgericht hat sogar erwogen, dass selbst eine durch einen Landwirt geführte Pferdepension - also die Haltung von fremden Pferden - nur solange zonenkonform ist, als sie auf höchstens vier Pferde beschränkt bleibt und die Futtergrundlage des Betriebs ausreicht (BGE 122 II 160 E. 3c S. 163 f.), während der hobby- oder gewerbsmässigen Pferdehaltung durch Nichtlandwirte kein zonenkonformer landwirtschaftlicher Charakter zukommt (BGE 122 II 160 E. 3b S. 162 mit Hinweisen). Es besteht also raumplanungsrechtlich keine Möglichkeit, dem Beschwerdeführer, der keinen Landwirtschaftsbetrieb führt, mehr als vier eigene Pferde und die dafür erforderlichen Boxen oder die Führung eines Pensionspferdestalls und die baulichen Einrichtungen für die Unterbringung der Pferde sowie 2019 Verwaltungsbehörden 368 Plätze aus Verbundsteinen, Sand, Kies oder Schnitzel für die Nutzung, Ausbildung und Bewegung der Pferde zu bewilligen.

3.3 3.3.1 Die Vorinstanz hat alle ohne Baubewilligung erstellten Bauten und Anlagen abgewiesen und bezüglich der Wiederherstellung der Topographie auf die Luftaufnahme 1998 verwiesen. Der Beschwerdeführer hat daraus fälschlich geschlossen, er müsse alle auf der Luftaufnahme 1998 nicht vorhandenen, also später erstellten Bauten und Anlagen beseitigen und er dürfe die auf der Aufnahme vorhandenen Bauten und Einrichtungen samt dem im Jahre 1998 existenten Pferdebestand erhalten. Er erachtet diesen Bestand als besitzstandsgeschützt und behauptet, 1998 seien sieben bis zehn Pferde auf dem Betrieb gehalten worden, weshalb er auch künftig so viele Pferde halten dürfe und die dafür erforderlichen Bauten nicht zurückbauen müsse. Die Abteilung für Baubewilligungen BVU hat darauf die an sich bereits aufgrund der gewählten Formulierung (die erstellten Bauten und Anlagen müssen unter folgenden Auflagen zurückgebaut werden) unmissverständliche Verfügung vom 9. April 2018 dahingehend erläutert, es müssten alle auf Seite 2 der Verfügung aufgezählten und abgewiesenen Bauten und Anlagen zurückgebaut werden. Auf die Luftaufnahme 1998 sei nur bezüglich der wiederherzustellenden Topographie verwiesen worden und das Luftbild von 1998 habe man verwendet, weil kein älteres und namentlich keines von 1972 verfügbar ist. Grundsätzlich sind alle seit dem 1. Juli 1972 (erste Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet) ohne Baubewilligung erstellten, aber bewilligungspflichtigen Bauten und

Anlagen zurückzubauen, sofern sie nicht nachträglich bewilligungsfähig sind, was die Vorinstanz im vorliegenden Fall verneint hat (vgl. ...). Für die seit dem 1. Juli 1972 errichteten Bauten und Anlagen sowie die eingestellten Pferde kann der Beschwerdeführer keine Baubewilligungen vorweisen. Gemäss seinem nachträglichen Bausuch wurden die strittigen baulichen Veränderungen wohl zwischen 1995 und 2014 ausgeführt. Nur bezüglich des freistehenden Unter-2019 Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht 369 stands Nr. 7 macht er geltend, er sei bereits 1970 erstellt worden. Es mag sein, dass damals noch keine Baubewilligungspflicht für solche Unterstände bestand und deshalb für die erstmalige Erstellung dieses Unterstands keine Baubewilligung vorgelegt werden kann. Bewilligungspflichtig waren jedoch die nach 1998 erfolgte Umnutzung, die Erweiterung und der Ausbau zu einem Pferdestall. Der Beschwerdeführer hat die bewilligungspflichtigen Veränderungen ohne Baubewilligung vorgenommen, weshalb keine rechtmässig entstandene, altrechtliche Baute vorliegt, welche besitzstandsgeschützt ist. Allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten profitieren nicht von der Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG (Art. 41 Abs. 2 RPV) und können daher nicht mit behördlicher Bewilligung teilweise geändert, umgebaut und erweitert werden. Der Beschwerdeführer argumentiert ferner, die Behörden hätten von den Pferden und den für sie erstellten Bauten Kenntnis gehabt und sie während vielen Jahren toleriert. Das Recht ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen und den Rückbau anzuordnen sei verwirkt. Zudem habe bis 1998 ein Landwirtschaftsbetrieb bestanden und die Pferdehaltung sei somit bis 1998 rechtmässig erfolgt. Der Zustand im Jahre 1998 sei, wenn nicht formell, so doch zumindest materiell rechtmässig gewesen und somit besitzstandsgeschützt. Bauten ausserhalb der Bauzonen sind entweder legal oder illegal erstellt worden. Eine dritte Kategorie besteht nicht. Bei illegal erstellten Bauten ist in erster Linie zu prüfen, ob die Rechtswidrigkeit bloss formaler oder auch materieller Natur ist. Hierzu ist grundsätzlich ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Zeigt sich, dass die Baute materiell rechtswidrig ist, so stellt sich die Frage, ob die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangt werden kann. Dies ist im Normalfall zu bejahen, kann aber aus Gründen der Verhältnismässigkeit zu verneinen sein oder weil der Grundeigentümer den rechtswidrigen Zustand gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben beibehalten darf. Die Frage, ob eine Baute fortbestehen oder gar gestützt auf Art. 24c RPG umgebaut und erweitert werden darf, stellt sich immer nur dann, wenn die Beseitigung dieser Baute nicht (mehr) verlangt werden kann. In dieser 2019 Verwaltungsbehörden 370 Konstellation würde aber die Voraussetzung von Art. 24c RPG, wonach die Bestandesgarantie rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen zukommt, ihres Sinnes entleert, würde eine der Garantie von Art. 24c RPG gleichkommende Bestandesgarantie auch illegal errichteten Bauten und Anlagen zugestanden (Urteil des Bundesgerichts, 1A.17/2004, vom 19. Mai 2004 i.S. P.S. M., Erw. 2.2.5). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich nach 30 Jahren, sofern der Kanton keine kürzeren Verwirkungsfristen vorsieht (BGE 136 II 365; 132 II 39; Urteil des Bundesgerichts vom 19. September 2001, 1 P. 768/2000, Erw. 3a; AGVE 2000, S. 263). Eine kantonale Regelung von Verwirkungsfristen kennt das aargauische Recht nicht. Kürzere Verwirkungsfristen können sich jedoch aus Gründen des Vertrauensschutzes ergeben. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn die Baupolizeibehörden zwar vor Ablauf der 30-jährigen Frist einschreiten, den baurechtswidrigen Zustand aber über Jahre hinaus duldeten, obschon

ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen (BGE 136 II 365; 132 II 39; 107 Ia 124; Urteil des Bundesgerichts vom 19. September 2001, 1 P. 768/2000, Erw. 3a; AGVE 2000, S. 263 f., wobei bei blosser Untätigkeit der Behörde grosse Zurückhaltung bei der Deutung der Untätigkeit als behördliche Duldung geboten sei). Darauf kann sich aber nur berufen, wer selbst im guten Glauben gehandelt hat, das heisst angenommen hat und (unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt) annehmen durfte, die von ihm ausgeübte Nutzung sei rechtmässig beziehungsweise stehe mit einer Baubewilligung in Einklang (BGE 136 II 365; 132 II 39; 111 Ib 221 ff.). Im vorliegenden Fall bestehen die strittigen Bauten und Anlagen noch keine 30 Jahre. Es kann den Behörden auch nicht vorgeworfen werden, sie hätten den rechtswidrigen Zustand über lange Jahre gekannt und toleriert. Aus der von den beteiligten kantonalen und kommunalen Behörden erstellten Chronologie der Ereignisse kann geschlossen werden, dass die Behörden zwar seit etwa 2002/2003 Kenntnis von Bauplänen und unbewilligten Bauten hatten. 2019 Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht 371 ten. Sie verlangten darauf vom Beschwerdeführer immer wieder erfolglos Baugesuche und aussagekräftige Gesuchsunterlagen. Dem Beschwerdeführer musste also die Baubewilligungspflicht bekannt sein. Statt die geforderten Unterlagen einzureichen, erstellte er aber nach 2003 bösgläubig immer neue Bauten und Anlagen und hielt die Behörden hin. Damit verunmöglichte er eine behördliche Prüfung der Bewilligungsfähigkeit und die begründete Anordnung des Rückbaus. Eine Verwirkung des Rechts der Behörden, die Bewilligungsfähigkeit zu prüfen und den Rückbau anzuordnen, ist daher nicht eingetreten. 3.3.2 Unbegründet ist auch die Auffassung des Beschwerdeführers, der 1998 vorhandene Pferdebestand und die dafür bis 1998 erstellten Bauten und Anlagen seien, wenn nicht formell, so doch zumindest materiell rechtmässig gewesen und damit besitzstandsgeschützt. Grundvoraussetzung jeder Besitzstandsgarantie ist, dass die bestehende Baute oder Anlage ursprünglich rechtmässig erstellt wurde oder später rechtmässig geworden ist. Rechtmässig ist eine Baute, wenn sie formell oder materiell rechtmässig war oder ist. Als formell rechtmässig gilt eine Baute, wenn dafür eine Baubewilligungspflicht besteht oder bestand und eine rechtskräftige und weder nichtige noch widerrufen Baubewilligung vorliegt, gleichgültig, ob diese dem materiellen Recht je entsprach oder entspricht. Die ausschliesslich materielle Rechtmässigkeit einer Baute begründet die Besitzstandsgarantie, wenn die Baute in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht entstand oder damit zu einem Zeitpunkt in Übereinstimmung gebracht wurde, als (noch) keine Baubewilligungspflicht bestand (vgl. zum Ganzen: AGVE 2000, S. 255 f.; 1989, S. 229 und 242, je mit Hinweisen; 1981, S. 225 f.). Formelle Baubewilligungen für die baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen wurden nicht erteilt. Die Bauten waren aber auch nicht bis 1998 materiell rechtmässig, bloss, weil die landwirtschaftliche Tätigkeit erst nach 1972 eingestellt worden war. Bis wann und in welchem Umfang Landwirtschaft betrieben wurde, ist unklar. Der Beschwerdeführer geht von einer landwirtschaftlichen Nutzung bis 1998 aus und verweist als Beweis auf einen Gesellschaftsvertrag 2019 Verwaltungsbehörden 372 aus dem Jahre 1991, der von der damaligen Abteilung Landwirtschaft des Finanzdepartements am 28. Oktober 1991 anerkannt wurde. Gemäss den eingereichten Belegen vereinbarte E. S. als damalige Vertreterin des Betriebs S. mit W. H., Z., eine Betriebszweiggemeinschaft im Hinblick auf die betriebliche Zusammenarbeit bei der Milchproduktion. Der Vertrag trat am 1. Mai 1991 in Kraft, wurde für fünf Jahre abgeschlossen und verlängerte sich ohne Kündigung um weitere fünf Jahre. Daraus kann geschlossen werden, dass zumindest 1991 noch eine

landwirtschaftliche Tierhaltung bestand. Ob 1996 eine Vertragsverlängerung erfolgt ist und der Vertrag bis 1998 erfüllt wurde, ist dagegen nicht klar. Gemäss dem Vertrag sollte die Milchviehhaltung künftig auf dem Betrieb H. erfolgen und der Betrieb S. Rinderaufzucht betreiben. Nicht deklariert ist der Umfang der Rinderhaltung. Es ist daher nicht klar, ob bis 1998 ein Landwirtschaftsbetrieb oder ein landwirtschaftliches Gewerbe bestand. Das kann aber offen bleiben. Die Bestimmung von Art. 16abis RPG, welche es erlaubt, einem landwirtschaftlichen Gewerbe Bauten und Anlagen für die Haltung von Pferden zu bewilligen, wurde erst durch Bundesgesetz vom 22. März 2013 geschaffen und per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Nach dem ursprünglichen Raumplanungsgesetz von 1979 und bis 1998 war die Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich nur zonenkonform, wenn die Pferde als Arbeitstiere landwirtschaftlich genutzt wurden oder wenn mit den Pferden eine bodenabhängige Fleisch- oder Stutenmilchproduktion betrieben wurde. Eine nebenbetriebliche Pensionspferdehaltung war nur zulässig, wenn der Landwirtschaftsbetrieb auch ohne Pensionspferde die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe erfüllte, wobei die Pensionspferde wenn immer möglich in bestehenden Bauten unterzubringen waren. Neubauten waren dagegen bei Verfügbarkeit von nicht mehr für die Landwirtschaft benötigten Bauten nicht bewilligungsfähig und Aussenanlagen aller Art unzulässig (vgl. Wegleitung Pferd und Raumplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung, vom Mai 2003, S. 12). Es kann also keinesfalls die Rede davon sein, dass bis 1998 noch Neubauten für die Pferdehaltung (Unterstände mit Pferdeboxen, Ausläufe und Reitplätze) ausserhalb der bestehenden Ökonomie-2019 Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht 373 bauten materiell rechtmässig waren. Die Praxis war damals vielmehr noch restriktiver bezüglich Neubauten und das Erfordernis eines landwirtschaftlichen Gewerbes bestand schon damals. Den Nachweis eines bis 1998 bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbes vermag der Beschwerdeführer aber mit dem Gesellschaftsvertrag vom 27. April 1991 nicht zu erbringen. Die angeblich schon zwischen 1995 und 1998 erstellten Bauten und Anlagen und ein allfälliger Bestand von sieben bis zehn fremden Pferden waren also auch materiell rechtswidrig, weshalb dafür kein Besitzstandsschutz besteht. Es kommt hinzu, dass die gewerbsmässige Pferdehaltung als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb spätestens bei Aufgabe des landwirtschaftlichen Gewerbes ebenfalls hätte eingestellt werden müssen. Hätte der Beschwerdeführer 1995 noch ein landwirtschaftliches Gewerbe betrieben und eine Baubewilligung für eine Neubaute für die Pferdehaltung - zum Beispiel für einen Pferdeauslauf - erhalten, was vorliegend gerade nicht zutrifft, wäre diese höchstwahrscheinlich mit einem Beseitigungsrevers verbunden worden. Die Baute hätte also bei Aufgabe des landwirtschaftlichen Gewerbes ebenfalls zurückgebaut werden müssen.

4. Rückbauanordnung Nach dem Gesagten wurden alle strittigen Bauten und Anlagen ohne die erforderliche Baubewilligung erstellt und die Voraussetzungen für eine nachträgliche Bewilligung sind nicht erfüllt. Es trifft auch nicht zu, dass das behördliche Recht, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen und den Rückbau nicht bewilligungsfähiger Bauten zu verfügen, verwirkt ist, zumal sich die Behörden um die Herstellung des rechtmässigen Zustands bemüht haben, während der Beschwerdeführer trotz behördlicher Intervention fortgesetzt neue Bauten und Anlagen erstellte oder bestehende erweiterte. Gemäss § 159 Abs. 1 BauG kann unter anderem die Herstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung von rechtswidrigen Bauten, angeordnet werden, wenn durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger

Zu- stand geschaffen worden ist. Der Wiederherstellung des recht- 2019
Verwaltungsbehörden 374 mässigen Zustands gemäss § 159 Abs. 1 BauG kommt
massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungs- rechts zu.
Die Duldung illegal errichteter oder erweiterter, dem RPG widersprechender Bauten und
Anlagen stellt nämlich den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage
und belohnt rechtswidriges Verhalten. Formell rechtswidrige Bauten und Anla- gen, die
auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt
werden (PETER HÄNNI, Der Abbruch von Bauten und Anlagen, in: Baurecht 2005, S.
153). Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten und Anlagen kann jedoch nach
den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise)
ausgeschlossen sein (BGE 111 Ib 213, 108 Ia 216). Dies ist insbesondere der Fall, wenn die
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre. Vorliegend
wurden die nicht bewilligungsfähigen Bauten und Anlagen nicht nur zonenwidrig in der
Landwirtschaftszone, also in- nerhalb einer freizuhaltenden Nichtbauzone errichtet. Es
wurden vielmehr Fruchtfolgeflächen mit sehr guter oder guter Eignung (FFF1)
zweckentfremdet, welche gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG möglichst erhalten bleiben sollen.
Das wiegt insofern schwer, als die im Kanton Aargau noch verfügbaren Fruchtfolgeflächen
nur noch ge- ringfügig über dem Mindestumfang liegen, welche der Kanton ge- mäss dem
bundesrätlichen Sachplan Fruchtfolgeflächen sicher- zustellen hat, und laufend weitere
Flächen durch unverzichtbare standortgebundene Anlagen verloren gehen. Für die
Erfüllung der Bundesvorgaben ist es deshalb unerlässlich, dass geeignete Flächen
ungeachtet ihrer tatsächlichen Nutzung in der jüngeren Ver- gangenheit als
Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben oder dafür wieder bereitgemacht werden. Vorliegend
ist dies noch möglich und zur Wahrung des gewichtigen öffentlichen Interesses an der
Sicher- stellung der Landesversorgung in Krisenzeiten geeignet, erforderlich und
verhältnismässig. Die auf dem Gebiet der Gemeinde O. erstellten Bauten und An- lagen
befinden sich überdies in einer Landschaftsschutzzone. Das um den ehemaligen
Landwirtschaftsbetrieb ausgeschiedene sogenannte Siedlungsei nimmt nur
betriebsnotwendige landwirtschaftliche Bau- 2019 Bau-, Raumentwicklungs- und
Umweltschutzrecht 375 ten vom Landschaftsschutz aus. Gemäss § 9 Abs. 1 der NO Kultur-
land der Gemeinde O. vom 19. September 2002 (vom Grossen Rat genehmigt am 31.
August 2004) dient die Landschaftsschutzzone der Erhaltung der Landschaft in ihrem
Aussehen und ihrer Eigenart. Zu- sätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind
Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüt- tungen,
Ablagerungen) grundsätzlich verboten. Nur kleinere Terrain- veränderungen,
Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen,
betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) sowie Bauten und Anlagen für
den ökolo- gischen Ausgleich können bewilligt werden, wenn sie auf den Stand- ort
angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen entge- genstehen (§ 9 Abs. 3 NO).
Die vom Beschwerdeführer erstellten grossflächigen Bauten und Anlagen stehen in krassem
Widerspruch zu diesen zusätzlichen Schutzbestimmungen und sie beeinträchtigen die
geschützte Landschaft schwerwiegend. Ein vollständiger Rück- bau aller rechtswidrigen
Bauten ist daher zwingend. Eine mildere Massnahme zur Wiederherstellung des
rechtmässigen Zustands ist nicht sichtbar und wird vom Beschwerdeführer auch nicht
geltend gemacht. Zurückzubauen sind entgegen der Auffassung des Be- schwerdeführers
nicht nur die nicht bewilligungsfähigen Hochbauten und Hartbelagsflächen, sondern auch
der den Boden sauer machende Schnitzelplatz sowie der den natürlichen Bodenaufbau

überlagernde Sandplatz, welche die geschützte Landschaft wahrnehmbar und erheblich störend verändern sowie einer zonenwidrigen Nutzung Vor- schub leisten. Als Auslauf für hobbymässig gehaltene eigene Pferde kann der dem Pferdestall im Ökonomiegebäude vorgelagerte Bereich 8a dienen, welcher gemäss der Rückbauanordnung eingekiest werden kann (vgl. Auflage 2). Wie die Abteilung für Baubewilligungen BVU in der Verfügung vom (...) zutreffend erwogen hat, wäre der Einbau von vier Boxen in das bestehende Ökonomiegebäude für die hobbymässige Haltung von vier eigenen Pferden (nicht aber für Pferdensionäre) sowie ein an den Stall angrenzender Allwetterauslauf von maximal 160 m² in einem wohl bereits 1972 als Verkehrsfläche genutzten Bereich grundsätzlich bewilligungsfähig, wenn die Personen, welche eigene Pferde halten, an der X-gasse oder in einer 2019 Verwaltungsbehörden 376 anderen nahe gelegenen Wohnbaute wohnen oder Wohnsitz nehmen. Es ist dem Beschwerdeführer unbenommen, kurzfristig einen entsprechenden Nachweis zu erbringen und ein gehöriges Baugesuch einzureichen, welches in der verfügten Rückbaufrist bewilligt werden könnte und die Rückbauanordnung diesbezüglich korrigieren würde. Dass die verfügten Rückbaufristen von sechs beziehungsweise drei Monaten unangemessen sind, macht der Beschwerdeführer jedenfalls zu Recht nicht geltend. Sie erlauben einen geordneten Rückbau und ermöglichen den Mietern der Pferdeboxen, eine andere Unterbringungsmöglichkeit für ihre Pferde zu wählen. Es darf dabei vorausgesetzt werden, dass der Beschwerdeführer seine Mieter über das seit Juli 2018 hängige Beschwerdeverfahren orientiert hat, so dass sie hinreichend Zeit hatten, sich nach alternativen und rechtmässig erstellten Pferdeställen umzusehen. Dass der Rückbau der rechtswidrig erstellten Bauten und Anlagen mit erheblichen Rückbaukosten verbunden ist, wie der Beschwerdeführer geltend macht, kann schliesslich kein Grund sein, auf einen Rückbau zu verzichten. Wer bösgläubig gleich mehrere Bauten ohne Baubewilligung erstellt, nimmt in Kauf, dass er einen hohen Wert wieder abschreiben muss. Im Übrigen dürften die durch die langjährige Vermietung erzielten Einnahmen die Kosten der Erstellung der Bauten und Anlagen sowie die Rückbaukosten beträchtlich übersteigen, so dass dem Beschwerdeführer auch nach dem Rückbau noch ein erheblicher unrechtmässig erzielter Gewinn verbleibt. Der angeordnete Rückbau erscheint deshalb auch aus finanzieller Sicht als durchaus verhältnismässig. Zusammenfassend erweisen sich die von der Vorinstanz verfügten Rückbauanordnungen als recht- und verhältnismässig. (...)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.